



REAL

Pilevang 5, 2980 Kokkedal

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
4.995.000
4.660
1965

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

171
4
777
B

Sagsnr. **340-2138**

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS

Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. 49181100 / www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Pilevang 5, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2138
Ejerudgift/md.: kr. 4.660

Dato: 31.07.2025



Beskrivelse:

Moderne energivenlig etplansvilla med solcelleanlæg, gulvvarme og tilbygning fra 2016

På en rolig og attraktiv adresse i Kokkedal finder du denne indflytningsklare og energieffektive villa på 171 m². Med energimærke B, et 6 kW solcelleanlæg fra 2015 og gulvvarme i den oprindelige del af huset, får du en bolig med lavere driftsomkostninger og høj komfort.

Indretningen er lys og rummelig med en stor, åben stue, hvorfra der er direkte adgang til en skøn overdækket træterrasse – perfekt til udendørs ophold året rundt. Køkkenet ligger i åben forbindelse med spisestuen og har god skabsplads. Boligen rummer desuden fire gode værelser, som kan anvendes som soveværelser, kontor eller børneværelser.

I 2016 blev der tilføjet en flot tilbygning, som tilfører boligen ekstra plads og moderne løsninger. Der er desuden to stilfulde badeværelser, hvoraf det ene er særligt rummeligt med eksklusive materialer.

Boligen er opført med fokus på energieffektivitet. Det 6 kW solcelleanlæg reducerer leveomkostningerne, og den moderne opvarmning sikrer et behageligt indeklima året rundt.

Haven er ugeneret og velanlagt med græsplæne, højbede og hyggelige kroge. Derudover er der en stor indkørsel med plads til flere biler.

Beliggenheden er ideel for børnefamilier med kort afstand til skoler, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og grønne områder. Samtidig er der nem adgang til offentlig transport og motorvejen, hvilket gør hverdagen ekstra fleksibel.

En stilfuld, rummelig og energivenlig bolig med lavere driftsomkostninger – perfekt til familien, der ønsker komfort, moderne løsninger og en god beliggenhed.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ariyan Rahnama Sarmoli

Adresse: Pilevang 5, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2138
Ejerudgift/md.: kr. 4.660

Dato: 31.07.2025



Adresse: Pilevang 5, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2138
Ejerudgift/md.: kr. 4.660

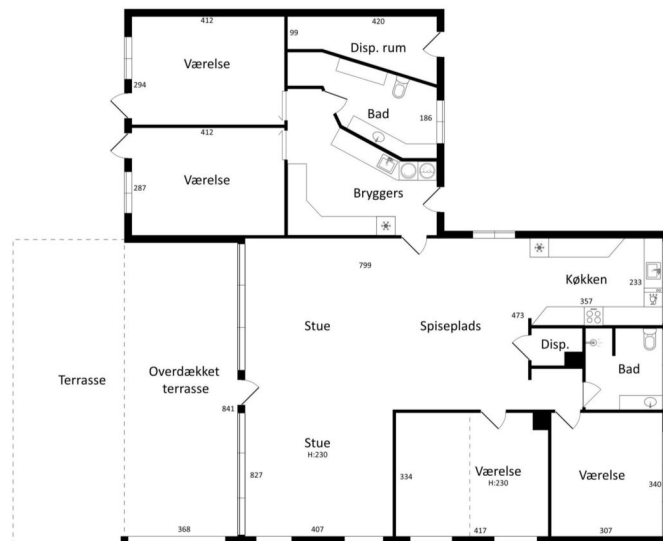
Dato: 31.07.2025



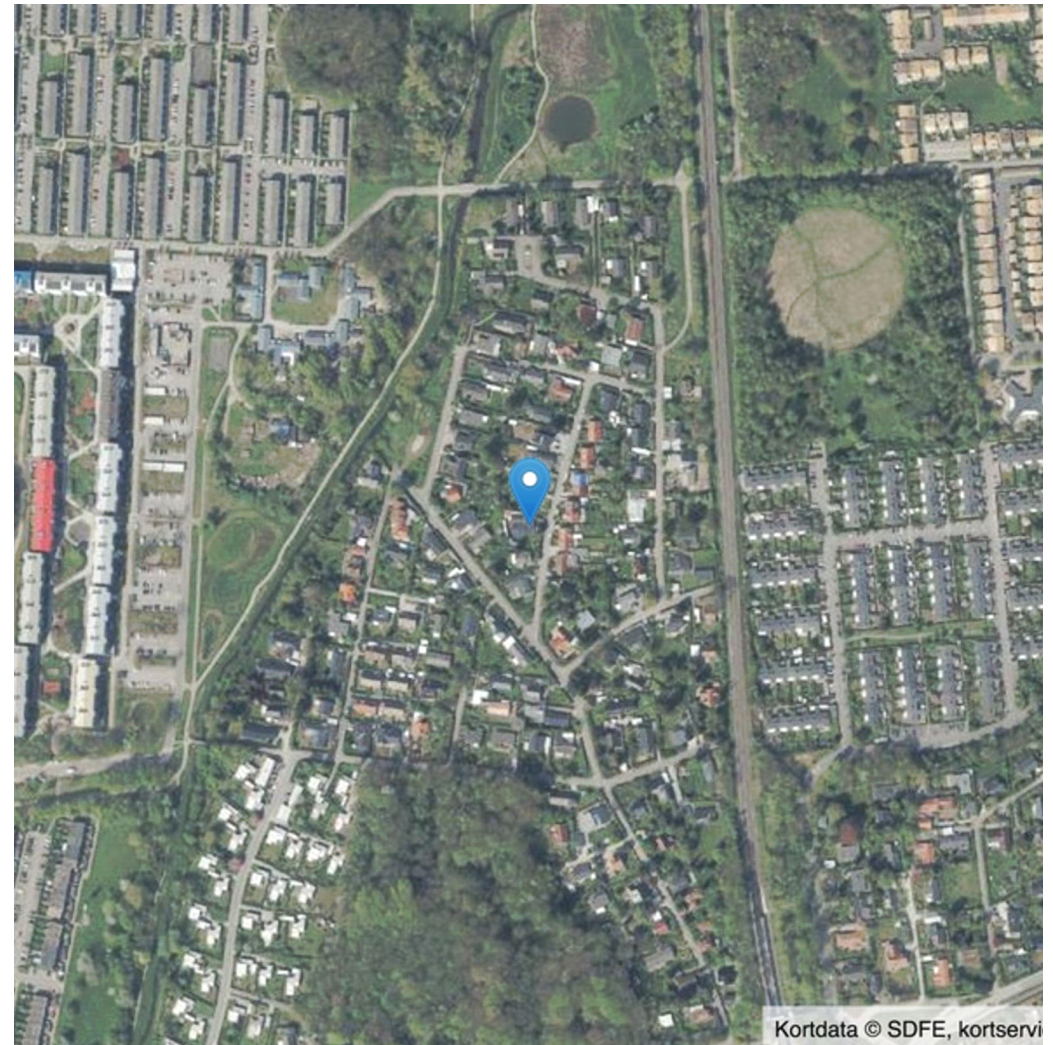
Adresse: Pilevang 5, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2138
Ejerudgift/md.: kr. 4.660

Dato: 31.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Pilevang 5, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2138
Ejerudgift/md.: kr. 4.660

Dato: 31.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	1 ih Jellerød, Karlebo
BFE-nr.:	2373530
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1965

Arealer*

Grundareal udgør:	777 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	176 m ²
- heraf Udhus	5 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	171 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
- heraf Udhus	24 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.933.000 kr.
Grundværdi:	3.489.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.946.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.791.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 11.12.1929 lbnr. 920003-14 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 14_Y_673
Nr. 2 lyst d. 07.10.1940 lbnr. 920004-14 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 14_R_267
Nr. 3 lyst d. 18.05.1957 lbnr. 2439-14 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 14_S_613
Nr. 4 lyst d. 28.09.1957 lbnr. 4963-14-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 14_Ø_608
Nr. 5 lyst d. 26.04.1961 lbnr. 2961-14 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejlaug

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Jellerødgård
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. i form af Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Nej.



Adresse: Pilevang 5, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2138
Ejerudgift/md.: kr. 4.660

Dato: 31.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring En del af Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 705-170.871

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 17.300 Forbrug: 1.523,60 m3
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Tallene er baseret på en standardiseret brug af bygningen.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Pilevang 5, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2138
Ejerudgift/md.: kr. 4.660

Dato: 31.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.127	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	23.167	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.580
Renovation	kr.	4.608	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	31.850
Grundejerforening	kr.	200	I alt	kr.	5.038.430
Rottebekæmpelse	kr.	188	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	7.634			
Ejerudgift i alt 1 år		55.924			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.403 md./ 328.840 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.010 md./ 264.114 år v/25,92%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 26.07.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/8 - 1/2

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Pilevang 5, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2138
Ejerudgift/md.: kr. 4.660

Dato: 31.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Tilbehør:

Skabsfryser: Lieber
Køleskab: Lieber
Opvaskemaskine: Asko
Keramisk kogeplade: Gram
Emhætte
Vaskemaskine: Bosch
Tørretumbler: Bosch

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ny vurdering - fremkommet

Køber er gjort bekendt med, at ejer har modtaget ny vurdering fra 2020. Såfremt sælger har modtaget/ eller modtager yderligere dokumenter herom fra Vurderingsstyrelsen, forpligter sælger sig til at fremsende dette til køber. Forholdet er herefter sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler

uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Om efterregulering af ejendomsskatter

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et nu endeligt grundlag. Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor. Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere foruren

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren.

Grundejerforening

Grundejerforeningen Jellerødgård er en frivillig grundejerforening.



Adresse: Pilevang 5, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2138
Ejerudgift/md.: kr. 4.660

Dato: 31.07.2025

Forfalden gæld til kommunen

Sælger oplyser, at der ikke er forfalden gæld til kommunen, og at statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat for sælgers ejerperiode vil blive indfriet af sælger.

Huslejenævns sager

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævns sager på ejendommen.

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende indenfor et kloakopland under KO25. Den eksisterende kloaktype for området er fælleskloakeret hvor spildevand og overfladevand løber i samme ledning.

Varmeplan

Ejendommen er beliggende i et område med varmeplaner med forsyningsform fjernvarme. Der er forventet årstal for afslutning af konvertering til fjernvarme i 2028.

Priser for affald i 2025

I 2025 vil de obligatoriske affaldsordninger for parcel- og rækkehuse koste 4.608 kr. inkl. moms, hvilket er en reduktion på 465 kr. (-9,2%) i forhold til 2024.

Solcelleanlæg

Ejendommen er udstyret med et solcelleanlæg (GSNR-nr. 571313174116267230) med en kapacitet på 6,200 kWp, idriftsat 01.06.2015. Anlægget er aktivt og ikke ændret eller afmeldt siden installation. Køber skal selv sørge for anmeldelse af ejerskifte og valg af afregningsform ved overtagelsen.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Hos RealMæglerne Kokkedal-Nivå består vi af et dynamisk team, der samarbejder tæt om den enkelte bolighandel - til stor glæde for vores kunder. Ligeledes samarbejder vi med RealMæglerne over 100 landsdækkende forretninger, hvilket er med til at give vores kunder den bedste oplevelse. Vi har et dygtigt administrativt sagsbehandlerteam i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål.